

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Kauniaisten Urheilupuiston (Freedom Fund Arena) laajennusta varten otettavalle lainalle

295/02.05.06/2017

KV 14.05.2018 § 15

Lisätiedot:

kulttuuri- ja vapaa-aikapäällikkö Anders Lindholm-Ahlefeldt,
puh. 050 366 4251
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hanke lyhyesti

Kauniaisten Urheilupuisto Oy hakee takausta pankkilainalle, jonka tarkoituksena on rahoittaa Kauniaisten Urheilupuiston noin 3 000 m²:n laajennus. Hakemuksen mukaan Kauniaisten kaupungin takauksen osuus on 50 % haettavasta 2 500 000 suuruisesta pankkilainasta, eli 1 250 000 euroa. Toisen 50 % osuuden, 1 250 000 euroa lainasta takaa Espoon kaupunki. Hankkeen kokonaiskustannus on noin 3 000 000 euroa. Loppuosa investoinnista on tarkoitettu rahoittamaan valtionavustuksella.

Anomus ja siihen liittyvät liitteet jaetaan **oheismateriaalina** (vain KV:n jäsenille).

Taustatietoa

Grani Tennis ry on 700 jäsenellään Suomen suurimpia tennisseuroja. Seura palvelee strategiansa mukaisesti ensisijaisesti alueen lapsia ja nuoria ja heidän perheitään. Eri-ikäisten espoolaisten ja kauniaislaisten liikunnallisen elämäntavan edistämisen lisäksi yhdistyksen tarkoituksena on edistää hyvien arvojen merkitystä liikuntatoiminnassa.

Merkittävin osa toiminnasta on harrastepohjaista ja pieni osa tavoittelee kilpatenniksen huippua. Seura järjestää valmennusta 47 viikkoa vuodessa. Säännölliseen juniorivalmennukseen osallistuu noin 250 lasta (5–14 -vuotia) talvisin ja kesällä seura tarjoaa viiden viikon aikana noin 250 leiriviikkoa lapsille. Juniori- ja aikuisvalmennuksen ja kilpailutoiminnan lisäksi seura järjestää liikunnallista iltapäivätoimintaa lähialueen alakoululaisille (mm. Mäntymäki ja Granhult Kauniaisten osalta).

Toimintansa turvaamiseksi Grani Tennis ry on rakennuttanut vuonna 2009 valmistuneen liikuntakeskuksen, joka toimii itsenäisenä oikeudellisena yksikkönä nimeltään Kauniaisten Urheilupuisto Oy. Kauniaisten Urheilupuisto Oy:n tarkoitus on omistaa ja ylläpitää liikuntakeskusta. Grani Tennis ry omistaa yhtiön kaikki äänivaltaiset osakkeet, Kauniaisten kaupunki omistaa yhtiön äänettämiä B-osakkeita 82 kpl. Liikuntakeskuksen (hallin) kaupallinen nimi on Freedom Fund Arena.

Liikuntakeskus sijaitsee Ymmerstan kaupunginosassa Espoossa, Kauniaisten eteläpuolella, osoitteessa Ristihaantie 2. Kauniaisten kaupunki omistaa kyseisen tontin, jonka se on vuokrannut yhtiölle 28.2.2039 saakka.

Nykyinen liikuntakeskus on kooltaan 4 000 m² ja on rakennettu monitoimihalliksi. Hallissa on kolme tennis-, viisi sulkapallo- ja kaksi squashkenttää. Liikuntakeskuksessa toimii alivuokralaisena MOVE Wellness Center, jonka käytössä on kuntosali ja neljä ryhmäliikuntatilaa. Hallissa toimii myös hierojayrittäjä. Yhteisessä käytössä on pukeutumis- ja saunatilat, neuvotteluhuone, kahvila, takahuone ja terassi.

Nykyistä hallia käyttävät pääasiassa Espoosta ja Kauniaisista, mutta jonkin verran myös muista lähikunnista tulevat mailapeliin harrastajat. Grani Tennis ry:n juniorijäsenten osalta suhde Espoo-Kauniainen on tällä hetkellä 45 % - 55 %.

Kauniaisten Urheilupuisto Oy:n taloudellinen tilanne on hyvä ja vakaa. Yhtiö tuotti tilikaudella 2017 voittoa 129 000 euroa, joka siirrettiin yhtiön vapaaseen omaan pääomaan. Yhtiön tulosta ei jaeta omistajille osinkoina, vaan se käytetään liikuntakeskuksen kulujen kattamiseen, muun muassa lainanhoitokuluihin. Yhtiön kassavarat olivat 484 000 euroa 31.12.2017. Tilinpäätös on **oheismateriaalina** (vain KV:n jäsenille).

Yhtiön tekemän kassavirtalaskelman mukaan laajennusosan valmistuttua tuotot ylittävät menot vuositasolla 2020–2022 arviolta 77 000 eurolla vuodessa. Laskelmassa on otettu huomioon kokonaistuotot sekä niitä vähentävinä liikuntakeskuksen kaikki käyttökulut, lainojen korot ja lyhennykset sekä maksuun tulevat verot. Yhtiön tuloksen ennustetaan olevan samana ajanjaksona 130 000–140 000 euroa vuodessa. Yhtiö oli vuoden 2017 loppuun mennessä lyhentänyt 2009 syksyllä nostettua 3,75 miljoonan euron suuruista lainaa 1,1 miljoonalla eurolla.

Kaupungin näkökulma

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Mainitun säännöksen 3 momentin mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhtiön veloista, mikäli tämä liittyy kunnan liikuntalain mukaisen tehtävän edistämiseen.

Takauksen merkitys kaupungille on taloudellisesti pieni. Yhtiö on vakaa ja siksi hankkeeseen liittyy kohtuullisen pieni taloudellinen riski. Hakija on vastavakuutena (lainan määrä kerrottuna 1,3:lla) tarjoutunut antamaan panttikirjoja, joihin on kiinnitetty kiinteistön vuokraoikeus ja sillä sijaitsevat rakennukset. Espoon viranhaltijoiden kanssa on sovittu, että jako tehdään tasapuolisesti 50/50. Edellä mainittu vastavakuus voidaan katsoa riittäväksi.

Kaupungin oma tarjonta mailapeliin harrastamiselle rajoittuu uimahallin kaakkoispuolella olevaan kahteen ulkotenniskenttään. Huomioon ottaen tämän sekä toisaalta Kauniaisten Urheilupuiston tarjoaman laajemman toiminnan, voidaan katsoa takauksen antamisen liittyvän kuntalain 129 §:ssä säädettyllä tavalla kaupungin liikuntalain mukaisen tehtävän edistämiseen.

Espoon kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 23.4.2018 (§ 42) hyväksynyt omalta osaltaan Kauniaisten Urheilupuiston (Freedom Fund Arena) laajennusta varten otettavalle lainalle takauksen.

<http://espooprodfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2018440344-7>

Nykyisen hallin tontti on luovutettu Kauniaisten Urheilupuisto Oy:lle vuonna 2006 maanvuokrasopimuksella, jonka vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (4 000 k-m²). Kaupungin ja vuokralaisen välistä vuokrasopimusta tullaan tarkistamaan vastaamaan alueella laaditun asemakaavan muutoksen [Ymmersta (liikuntahallin laajennus), 160103] rakennusoikeutta (7 200 k-m²) sekä muodostuvan tontin laajuutta. Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on hylännyt valituksen. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaupunki on osallistunut nykyisen hallin rakentamiseen merkitsemällä Kauniaisten Urheilupuisto Oy:n osakkeita 200 000 eurolla sekä myöntämällä kaupungin takauksen yhtiön enintään 200 000 euron lainalle. KV:n päätös 10.12.2007 (§ 75) on **oheismateriaalina**.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on A-, B-, C- ja D-sarjaan kuuluvia osakkeita. Vain A-sarjan osakkeilla on äänivaltaa ja etuoikeutta osakeansissa. B-sarjan osakkeet antavat tennispelioikeuden tietyinä ajankohtana, C-sarjan osakkeet vastaavasti sulkapallopelioikeuden ja D-sarjan osakkeet monitoimikentän pelioikeuden tietyinä ajankohtana. Yhtiöjärjestys on **oheismateriaalina**.

Kaupungin, yhtiön ja Grani Tennis ry:n välillä tehdyssä merkintäsopimuksessa vuodelta 2008 on sovittu mm. kaupungin B-sarjan osakkeiden tarkemmasta pelioikeudesta ja että seura vastaa kaupungin osakkeiden perusteella perittävistä pelivastikemaksuista. Kaupungin pelitunnit on annettu seuran käyttöön käytettäväksi ensisijaisesti juniori- ja nuorisotoimintaan. Merkintäsopimus on **oheismateriaalina** (vain KV:n jäsenille).

Kaupungin valmistelijoiden käsityksen mukaan kaupungin asema on edellä olevan sekä takauksen edellytyksenä olevan erikseen laadittavan osakasopimuksen perusteella riittävästi turvattu myös omistuspohjan muuttuessa.

Ehdotuksena on, että omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 30.6.2019 saakka, johon mennessä takaus on annettava. Yhtiö on jättänyt valtionavustusilmoituksen. Yhtiön toimitusjohtajalta saadun suullisen tiedon mukaan mahdollinen valtionavustus voidaan saada aikaisintaan keväällä 2019. Jollei sitä silloin myönnetä, hanke siirtyy vähintään vuodelle eteenpäin. Ennen valtionavustuspäätöstä ei voida ryhtyä rakentamaan. Hankkeen mahdollisen myöhästymisen varalta esitetään, että KV oikeuttaa KH:n, jolle KV:n päätösten täytäntöönpano kuuluu, päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

Todettakoon, että kaupungin takausehtojen valmistelussa on toisaalta huomioitu Espoon kaupungin samaa asiakokonaisuutta koskeva valmisteluteksti ja toisaalta Kauniaisten kaupungin GrIFK:n jalkapallohankkeelle

asettamattomat ehdot. Alla mainitut kohdat 2 ja 3 ovat identtiset Espoon asettamien takausehtojen kanssa. Kohdassa 1 kaupungilla on tiukemmat vaatimukset korkoperusteen ja valtionavustuksen myöntämisen osalta, ja siihen on lisätty lyhennyksiä ja takauspäättökseen voimassaoloa koskevat ehdot. Kohta 6 on muutoin Espoon asettamien ehtojen mukainen, mutta siihen on lisätty kaupunginjohtajalle oikeus tarkistaa, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset. Muut ehdot ovat kaupungin itse asettamat.

Liikuntavaliokunta hyväksyi takausasian omalta osaltaan 3.5.2018 (§ 16) ja kävi keskustelua takaus- ja osakassopimusten ehtojen selvittämisestä ja tarvittaessa tarkastuttamisesta tilanteesta, jossa halliyhtiön omistus pohja mahdollisesti tulevaisuudessa muuttuu. KH hyväksyi takauksen myöntämisen omalta osaltaan 7.5.2018 (§ 78). Lisäksi KH päätti edellyttäen, että KV myöntää mainitun takauksen, että maanvuokrasopimus päivitetään vastaamaan alueelle laadittua asemakaavan muutosta [Ymmarsta (liikuntahallin laajennus), 160103] sen tultua lainvoimaiseksi, sekä että takaus sitoumus voidaan allekirjoittaa vasta kun uusi osakassopimus on allekirjoitettu, uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettu, valtionavustus on myönnetty, vastavakuudet on annettu ja rakennuslupa on saanut lainvoiman.

KH:

Edellyttäen, että hankkeelle myönnetään valtionavustus, KV

1. myöntää Kauniaisten Urheilupuisto Oy:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan saaja	Kauniaisten Urheilupuisto Oy,
Lainan antaja	kilpailutuksen perusteella,
Taattavan lainan määrä	enintään 1 250 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana,
Laina-aika	enintään 20 vuotta takaus sitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lyhennykset	tasalyhennykset, lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta,
Lainan korkoperuste	12 kk:n euribor korkosuojauksella tai kiinteällä korolla tai yhdistelmä näistä.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 30.6.2019 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. päättää, että takauksen vastavakuudeksi kaupungin tulee saada laitosiinnitys kiinteistön vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joka on 1,3 kertaa taattavan lainan määrä,
3. päättää, että kaupunki perii takausprovisiota 0,3 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle,
4. edellyttää, että Kauniaisten Urheilupuisto Oy pitää rakennettavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,
5. edellyttää, että osapuolten välillä solmitaan osakassopimus, jolla turva-

taan kaupungin B-osakkeisiin liittyvät oikeudet,

6. valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset sekä sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, johon vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.
 - lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu,
 - viitekoron muuttaminen,
 - marginaalin muuttaminen.
7. oikeuttaa KH:n päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.

.....

Valt. Miettinen ehdotti valt. Bergin kannattamana seuraavaa lisäystä päätösehdotuksen 2 kohdan loppuun: "4 milj. euron kiinnitysten jälkeen yhdessä Espoon kaupungin kanssa".

Puheenjohtajan tiedustellessa asiaa, ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Edellyttäen, että hankkeelle myönnetään valtionavustus, KV päätti

1. myöntää Kauniaisten Urheilupuisto Oy:lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan saaja	Kauniaisten Urheilupuisto Oy,
Lainan antaja	kilpailutuksen perusteella,
Taattavan lainan määrä	enintään 1 250 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana,
Laina-aika	enintään 20 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta,
Lyhennykset	tasalyhennykset, lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta,
Lainan korkoperuste	12 kk:n euribor korkosuojauksella tai kiinteällä korolla tai yhdistelmä näistä.

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 30.6.2019 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. että takauksen vastavakuudeksi kaupungin tulee saada laitoskiinnitys kiinteistön vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joka on 1,3 kertaa taattavan lainan määrä 4 milj. euron kiinnitysten jälkeen yhdessä Espoon kaupungin kanssa,
3. että kaupunki perii takausprovisiota 0,3 % p.a. laskettuna lainan keski-saldolle,
4. edellyttää, että Kauniaisten Urheilupuisto Oy pitää rakennettavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,

5. edellyttää, että osapuolten välillä solmitaan osakassopimus, jolla turvataan kaupungin B-osakkeisiin liittyvät oikeudet,
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset sekä sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, johon vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.
 - lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu,
 - viitekoron muuttaminen,
 - marginaalin muuttaminen.
7. oikeuttaa KH:n päättämään takauksen antamista varten mahdollisesti tarvittavasta jatkoajasta.